

- 4.Пивкин В.М. Концепция формирования экологической инфраструктуры крупных городов (на основе зеленых насаждений) // Изв. вузов. Строительство. – 2002. – №11. – С.93-105.
- 5.Болдырев В. Ф., Алексенко Н.В., Коренев В.И. Вопросы формирования единой системы озеленения г.Томска // Изв. вузов. Строительство. – 1996. – №7. – С.111-116.
- 6.Исаченко А.Г. Оптимизация природной среды (географический аспект). – М.: Мысль, 1980. – 264 с.
- 7.Владимиров В.В., Фомин И.А. Основы районной планировки. – М.: Высш. школа, 1995. – 224с.
- 8.Владимиров В.В. Расселение и экология. – М.: Стройиздат, 1996. – 392 с.
9. Белгород в цифрах и фактах: Юбилейный сборник. – Белгород, 2003.– 53 с.
- 10.Мильков Ф.Н. Рукотворные ландшафты: Рассказ об антропогенных комплексах. – М.: Мысль, 1978. – 86 с.
- 11.Обзор Курской губернии за 1911 год. – Курск: Губернская типография, 1911. – 227 с.
- 12.Евдокимов В.И., Баромыченко А.С. О влиянии вредных веществ в атмосферный воздух на заболеваемость детского населения болезнями органов дыхания в условиях Белгородской области // Практическая работа природоохранных органов, промышленных и транспортных предприятий области по охране атмосферного воздуха. – Белгород, 1997. – С.16-18.
- 13.Состояние окружающей природной среды Белгородской области в 1999 году. – Белгород, 2000. – 132 с.

Получено 27.05.2004

КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

УДК 621.396

В.О.ГАЄВСЬКА

ЖБК Основ'янського відділення Південної залізниці, м.Харків

УПРАВЛІННЯ РЕФОРМУВАННЯМ І РОЗВИТКОМ ЖБК І ОСББ НА ОСНОВІ БАЗОВОГО ПРОЕКТУ І МОНОПРОЕКТІВ

Обґрунтовується необхідність використання сучасних методів і засобів управління проектами для вирішення проблеми реформування та подальшого розвитку житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) і об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як основної форми управління функціонуванням житлових будинків. Наведено концепцію базового проекту реформування й розвитку житлового сектора ЖБК і ОСББ та управління ним.

Поступовий перехід основних галузей народного господарства до функціонування в ринкових умовах практично не торкнувся житлової сфери, де криза придбала системний характер. Для її подолання

необхідно реформувати житлову сферу, в якій основною формою управління функціонуванням житлових будинків (житлових комплексів) повинні стати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) і ЖБК. При цьому варто враховувати, що кінцевим споживачем результатів реформування є громадянин і його родина, що проживають у конкретній квартирі в конкретному житловому будинку.

До 2010 р. основною формою управління функціонуванням житлових будинків (житлових комплексів) повинні стати ОСББ, які створюються на базі комунального житлового фонду і фонду ЖБК. В Україні приватизовано 80% квартир в будинках комунальної власності. Утворено 2500 ОСББ, які управляють лише 0,7% загального комунального житлового фонду [1-3]. Дуже повільно діючі ЖБК реорганізуються в ОСББ. Основні причини гальмування процесів утворення ОСББ і реорганізації ЖБК в ОСББ викладено в [4,5].

Прийняті програми реформування і розвитку житлової сфери містять лише загальні напрями та шляхи розв'язання проблеми – конкретні методи і засоби їх реалізації в цих програмах відсутні. В розвинутих країнах для вирішення проблем реформування і виводу підприємств з кризового стану широко застосовують сучасні найбільш ефективні методи і засоби управління проектами.

Мета даної роботи – викладення концепції базового і монопроектів реформування і розвитку житлового сектора ЖБК і ОСББ і управління ними.

Наявність в Україні єдиного правового і нормативно-технічного поля функціонування житлових будинків, а також єдині принципи і норми утворення і функціонування ЖБК і ОСББ на основі Зразкового (для ЖБК) і Типового (для ОСББ) статутів дають можливість розробити базовий проект реформування і розвитку житлового сектора ЖБК і ОСББ як основу монопроектів для конкретних ЖБК і ОСББ, що дасть можливість істотно зменшити витрати на їхню розробку і реалізацію. Виходячи з такого підходу, нами розроблені концепція, необхідні методи і засоби для утворення і управління цим базовим проектом (рис.1).

Базовий проект і монопроекти на його основі варто розглядати як обмежені за часом, цілеспрямовані зміни системи управління функціонуванням житлових будинків ЖБК і ОСББ з встановленими вимогами до якості результатів, з обмеженням засобів і ресурсів і залученням проектно-орієнтованих організацій або керуючих компаній для управління проектом. Під терміном «управління проектом» розуміємо управління змінами в процесі реалізації і завершення проекту. В цілому концепція управління базовим проектом описується її структур-

ними і функціональними компонентами: контекстом, процесами, основними функціями, методами, практикою і ефективністю. В контекст включено предметну область, життєвий цикл, учасники і оточення базового і монопроектів. Предметна область визначена нами як сукупність житлово-комунальних послуг, якості, обсяги і терміни одержання яких повинні відповідати соціальним і технічним нормативам, забезпечуватися і поліпшуватися в процесі реалізації базового і монопроектів. Загальна ціль і підцілі базового і монопроектів наведені на рис.2.



Рис.1 – Структурно-логічна схема концепції базового проекту

Критерії їх досягнення прийняти такими, що легко визначаються кількісними і об'єктивними показниками: виконання планів технічного обслуговування і ремонтів, зниження аварійності до європейських норм, забезпечення відповідності фактично одержаних житлово-комунальних послуг нормативним показникам і своєчасної сплати цих послуг, відсутність претензій на соціальне обслуговування і таке інше. Для планування і управління базовим і монопроектами визначена і побудована структурна модель (рис.3), що містить два підпроекти, що охоплюють усі роботи з реформування і розвитку соціальної і технічної підсистем житлових будинків. Модель містить шість рівнів управління: організаційно-економічні (рівні 1-2) і технологічні (рівні 3-6). Рівні 1 і 2 характеризують об'єктно-функціональну декомпозицію проекту і повинні містити всю інформацію для його керівника. Рівні 3-6 повинні містити повну інформацію про основні роботи, які належить виконувати в рамках базового і монопроектів. Вони сформовані у виді базових комплексів робіт, що включають в себе укрупнені види робіт, детальні й одиничні роботи. Ці роботи треба оцінювати за діючими розцінками, тарифами і нормами по таких основних характеристиках: обсяг і вартість роботи, необхідні матеріали й устаткування, виконавці, терміни. Мережне і календарне планування робіт необхідно здійснювати відомими методами на основі систем CPM, OCM, PERT. Для базового і монопроектів реформування і розвитку житлового сектору

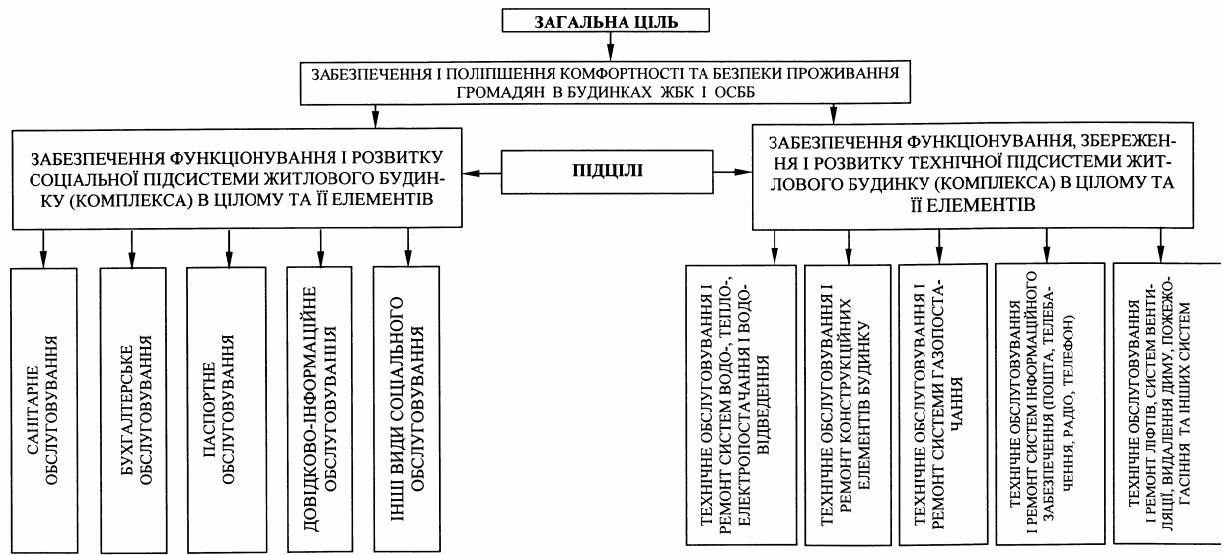


Рис.2 – Загальна ціль і підцілі базового і монопроектів реформування та розвитку ЖБК і ОСББ



Рис.3 –Структурна модель базового проекту реформування та розвитку ЖБК і ОСББ

ЖБК і ОСББ визначені склади 16 базових комплексів робіт у соціальній (комплекси 11-19) і технічній (комплекси 21-27) підсистемах житлових будинків. Зміст цих робіт слід уточнювати і доповнювати при розробці монопроектів для конкретних ЖБК і ОСББ.

Питання ресурсного і інформаційного забезпечення базового і монопроектів розглянуто в роботах [6-8].

Для переходу від ручних до автоматизованих методів управління базовим і монопроектами, а також функціонування житлових будинків необхідно формалізувати основні процеси базового проекту. Відомі моделі проектів реформування підприємств будівельної галузі, які розробила Н.С.Бушуєва [9], адаптовані до цілей і задач реформування і розвитку житлового сектора ЖБК і ОСББ, можуть використовуватися при розробці і реалізації базового і монопроектів. Моделі управління проектами (узагальнена M^r , процесно-орієнтована S^r , конфігурації проекту K_m) забезпечують необхідну гнучкість при їхньому формуванні з прив'язкою до конкретних житлових будинків ЖБК і житлових комплексів ОСББ. Вони дозволяють більш повно представляти робочі моделі монопроектів. Однак можливість їхньої реалізації стримується відсутністю в ЖБК і ОСББ сучасних діалогових і інтерфейсних засобів, що дозволяють застосовувати нові гнучкі, мобільні технології обробки моделей проектів. Ця проблема може бути вирішена шляхом створення (в рамках Державної і місцевої програм реформування ЖКГ) регіональних, обласних або міських центрів реформування і розвитку житлового сектора ЖБК і ОСББ, оснащених сучасними програмними засобами обробки моделей проектів і відповідними технічними засобами.

Отже, державні, регіональні й міські програми реформування і розвитку житлової сфери, особливо її перспективного сектору ОСББ і ЖБК, необхідно реалізовувати шляхом розробки базового і монопроектів з використанням сучасних методів і засобів управління проектами.

1. Програма реформування ЖКГ на 2002-2005 рр. та на період до 2010 р: Постанова КМУ від 14.02.2002 р. №139.

2. Білянський О.М. Концепція та основні складові загальнодержавної програми реформування і розвитку ЖКГ на 2004-2010 рр. // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.52. – К.: Техніка, 2003. – С.170-178.

3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. №2886.

4. Шарипова Т.К. Еще раз о проблемах, связанных с кондоминиумами // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.50. – К.: Техніка, 2003. – С.145-148.

5. Васильева И.Н., Шарипова Т.К. Пути выхода из кризиса в управлении жилищной сферой // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.52. – К.: Техніка,

2003. – С.16-19.

6.Гаєвська В.О., Фролов Р.М., Шур В.А. Концепція побудови інформаційно-керувальних систем для житлово-будівельних кооперативів України // *Технология приборостроения*. – 2000. – №1. – С.55-59.

7.Гаєвська В.О. Ресурсне забезпечення функціонування ЖБК в умовах перехідного періоду // *Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.24*. – К.: Техніка, 2000. – С. 63-75.

8.Гаєвська В.О. Реалізованість планів поточного і капітального ремонтів житлових будинків ЖБК в умовах неповного ресурсного забезпечення // *Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.27*. – К.: Техніка, 2000. – С.200 -206.

9.Бушуева Н.С. Управление развитием предприятий строительной отрасли путем формирования их стратегического потенциала / *Дисс. ... канд. техн. наук*. – К.: КНУСА, 2001. – 143 с.

Отримано 28.06.2004

УДК 69.05

В.Ф.БЕРВЕЦЬКИЙ

Держжитлокомунгосп України, м.Київ

СТРУКТУРА КОМАНД УПРАВЛІННЯ ОНОВЛЕННЯМ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розроблено основу на методології управління проектами структуру команд управління обласними та районними/міськими програмами розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ) і вимоги до їх оснащення, що покликані інтегрувати в єдиному комплексі зусилля всіх учасників проектів/заходів регіональних програм.

Актуальність даної роботи полягає в тому, що специфіка обласних, районних чи міських програм реформування та розвитку житлово-комунальної галузі полягає у здійсненні комплексу інституційних, фінансових та технічних заходів (так званих проектів) з оновлення підприємств ЖКГ різних форм власності і вирізняється особливою складністю методів керування.

Особливої актуальності це набуває сьогодні у зв'язку з розробкою та впровадженням загальнодержавної, обласних і міських/районних програм реформування і розвитку ЖКГ України.

Управлінню проектами за допомогою проектних команд, принципам їх формування та діяльності присвячено багато літературних джерел, наприклад, таких як [1-3]. У роботі [4] висвітлено негативний вплив на хід проектів, відмови від застосування методології управління проектами, а також розкрито особливості матричної організації проектних груп та фактори підвищення їх ефективності. Питанням організації управління проектами з врахуванням людського фактору, підготовки членів проектних команд, здатних здійснювати високоефективне колективне планування присвячена робота [5], а інструментарій